

Neumünster – Stadtmitte

# Kapitalanlage in Neumünster: Helle, freundlich geschnittene Wohnungen mit stabilem Mietpotenzial

Objektnummer: 25471057



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 478.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 402,13 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 374 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Auf einen Blick

Objektnummer	25471057	Kaufpreis	478.850 EUR
Wohnfläche	ca. 402,13 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Mansarddach	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1897	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 402 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	248.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.12.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1897

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



**VP VON POLL COMMERCIAL®**

**UNSER NEUER BLOG IST ONLINE!**

**PREISVERGLEICH NACH BAUJAHR  
NEUBAU FAST ÜBERALL VORN –  
AUSSER IN HAMBURG UND MÜNCHEN**

 **Altbau** oder **Neubau** – ein klarer Preisvergleich!

Der neue **Blog** von VON POLL zeigt:

Preise hängen stark vom Baujahr ab. Altbauten sind nur in Top-Städten wie München und Hamburg teuer, während Immobilien aus den 60er–90er Jahren oft am günstigsten sind.

 Neubauten ab 2021 **überzeugen** mit modernem Standard und Energieeffizienz – kosten aber oft am meisten.

 **Fazit:** Baujahr ist nur ein **Faktor** – Lage, Zustand und Ausstattung machen den **Unterschied!**

 Link in **Bio** für den vollständigen Überblick!



**BLOG**

*and secluded life. the possibility of being able to whom it is easy to whom are not trust and who are men, I may be of 5 books, m*

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 04522 - 76 56 97 0**

Inhaberin: M&R Invest GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Sven Möllemann  
Lizenzpartner der von Poll Immobilien GmbH

Lizenzpartner Commercial Kiel | Johannisstr. 1A | 24306 Plön | [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie

MEHRFAMILIENHÄUSER | GEBERBEIMMOBILIEN | BAUTRÄGER

VON POLL COMMERCIAL



Wenn Sie in Kiel und Schleswig-Holstein auf der Suche nach Mehrfamilienhäusern, Kapitalanlagen oder einer Gewerbeimmobilie sind, wenden Sie sich gern an Ihr VON POLL COMMERCIAL Team in Kiel, um die richtige Immobilie zu finden, die Ihren Vorstellungen bestmöglich entspricht.

Als erfahrene Makler sind wir mit den regionalen Marktgegebenheiten in Schleswig-Holstein bestens vertraut und verfügen über langjährige Erfahrung in der erfolgreichen Immobilienvermittlung.

Als traditionsbewusstes und gleichermaßen innovatives Maklerunternehmen verfügt VON POLL IMMOBILIEN über exzellente lokale Marktkenntnisse sowie hervorragende Kontakte zu kaufkräftigen Interessenten, die in Kiel und Umgebung Immobilien zum Kauf oder zur Miete suchen.

Wenn Sie als Eigentümer kurz- oder mittelfristig den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie in Kiel und Umgebung oder in Schleswig-Holstein planen, ist Ihr VON POLL IMMOBILIEN Team Kiel für Sie da, um den passenden Käufer für Ihr Haus oder Ihre Gewerbeimmobilie zu finden.

Mit den besten Grüßen

Ihr VON POLL COMMERCIAL Team Kiel

Folgen Sie uns auf Instagram



Bewerten Sie uns!



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VON POLL FINANCE



**IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus in Neumünster besticht durch seine solide Bausubstanz, eine gute Mieterstruktur und die zentrale Lage. Insgesamt bietet es acht Wohneinheiten mit Wohnungen, die ein bis drei Zimmer haben. Die Größen der Wohnungen liegen zwischen ca. 28,00 m<sup>2</sup> und ca. 64,00 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind hell und freundlich gestaltet und verfügen über große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen, während die durchdachten Grundrisse bei Neuvermietungen ein breites Mieterpublikum ansprechen. Jede Wohneinheit verfügt über separate Kellerräume der zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Auf dem Hof des Mehrfamilienhauses besteht die Möglichkeit, Fahrzeuge abzustellen, was den Wohnkomfort für die Mieter weiter erhöht und ihnen so mehr Lebensqualität bietet. Die Beheizung erfolgt umweltfreundlich über Fernwärme, sodass wir eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung gewährleisten können.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde regelmäßig instand gehalten. Die Mieten werden regelmäßig angepasst, um eine stabile und nachhaltige Ertragsentwicklung zu gewährleisten.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, denn Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und die Neumünsteraner Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar.

Das Fazit fällt eindeutig aus: Es handelt sich um ein solides Mehrfamilienhaus mit gutem Mietpotenzial, die Wohnungen sind hell und freundlich gestaltet. Die Wohnungen haben variable Grundrisse, die ein breites Mieterpublikum ansprechen und verfügen über einen Vollkeller, Parkmöglichkeiten auf dem Hof und eine effiziente Fernwärmeheizung. Es ist eine nachhaltige und attraktive Investition für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Ausstattung und Details

- 8 Wohneinheiten mit 1- bis 3-Zimmerwohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 28,00 bis ca. 64,00 m²
- Helle und freundlich gestaltete Wohnungen
- Durchdachte Grundrisse, die ein breites Mieterpublikum ansprechen
- Vollkeller zur zusätzlichen Nutzung
- Hof mit Pkw-Stellplätzen
- Beheizung über Fernwärme – effizient und umweltfreundlich
- Gepflegter Zustand
- Stabile Mietentwicklung durch kontinuierliche Anpassungen
- Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte
- Gute Anbindung an öffentlichen Nahverkehr
- Schneller Zugang zur Neumünsteraner Innenstadt

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Alles zum Standort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentrale Lage in Neumünster, einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil. Die Umgebung bietet eine optimale Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch der Wohnkomfort für die Mieter besonders hoch ist.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bus- und Bahnlinien verbinden das Quartier direkt mit der Innenstadt, der Umgebung Neumünsters und den umliegenden Regionen. Mit dem Auto sind die Neumünsteraner Innenstadt sowie die Autobahnen A7 und A21 schnell erreichbar, was die Lage auch für Pendler attraktiv macht.

Die zentrale Lage kombiniert zudem städtisches Leben mit Naherholung: Parks, Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. So profitieren Mieter sowohl von der urbanen Nähe als auch von naturnahen Erholungsbereichen.

Eine zentrale, gut erschlossene Lage mit hoher Lebensqualität, stabiler Mietnachfrage und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen – ideal für Kapitalanleger.

**Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte**

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25471057 - 24534 Neumünster – Stadtmitte

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sven Möllemann

---

Johannisstraße 1a, 24306 Plön  
Tel.: +49 4522 - 76 56 97 0  
E-Mail: [commercial.kiel@von-poll.com](mailto:commercial.kiel@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)